Image not found or type unknown

Réception maison avec réserves

Par **Dervosmeister Tom**, le **10/08/2018** à **12:01**

Bonjour à tous, et bravo pour ce forum des plus utiles!

Je vous expose ma question (et mon inquiétude):

Nous venons de "réceptionner" notre maison, et avons noté un certain nombre d'éléments sur le PV de réception (dont un escalier à reprendre intégralement, ce qui nous empêche par ailleurs d'aménager, vu la nature des travaux).

Ces travaux doivent intervenir d'ici au plus tard fin septembre (ladite société de construction étant en congés annuels).

Mon contrat de construction (contrat habituel de CCMI) stipule bien que j'ai le droit de faire consigner les 5% du prix restants en attente d'achèvement des travaux issus du PV.

Cependant, nous n'avons pas abordé cette possibilité avec le constructeur lors de la réception (faute à nous, nous n'avions pas lu ce paragraphe).

Aussi, les questions que je me pose sont les suivantes:

1) ai-je encore le droit de procéder ainsi, si cela n'a pas été convenu lors de la livraison?

2) Si oui, comment dois-je faire, quels sont les coûts liés à cette mise sous séquestre?

3) Si non, quelles sont mes possibilités et voies de recours si le constructeur, une fois intégralement payé, "tarde" à faire faire les travaux au-delà du 30 septembre, voire ne le exécute pas du tout?

Certes, la confiance devrait être une des bases indispensables à la bonne exécution d'un contrat, mais la réalité des choses m'amène à devenir circonspect, malheureusement.

En remerciant les contributeurs par avance et souhaitant d'excellentes vacances estivales à tous,

Bien cordialement,

Tom

Par **Philp34**, le **11/08/2018** à **10:53**

Bonjour Tom,

Dès lors que le contrat de construction signé inter partes prévoit cette consignation sur cette valeur,
l'article 2 de la Loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du code civil dispose en l'espèce que :

« A l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception, faite avec ou sans réserve, des travaux visés à l'article précédent, la caution est libérée ou les sommes consignées sont versées à l'entrepreneur, même en l'absence de mainlevée, si le maître de l'ouvrage n'a pas notifié à la caution ou au consignataire, par lettre recommandée, son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur. L'opposition abusive entraîne la condamnation de l'opposant à des dommages-intérêts ».

Ainsi donc, si les travaux n'ont toujours pas été exécutés dans un délai maxima de douze mois, il vous faudra notifier au consignataire accepté par les parties, votre opposition motivée par l'inexécution des obligations du constructeur.

La Caisse de Dépôt et de ….Consignation est un bon consignataire à plus d'un titre gratuit, mais normalement après signature du contrat de construction et obtention du prêt amputé du montant de cette garantie.

Toutefois, cela ne devrait pas être un handicap à cette opération.

Cordialement.

Par **Dervosmeister Tom**, le **13/08/2018** à **12:32**

Bonjour Philp34,

Merci beaucoup de votre réponse.

Cela sous-entend donc que je peux "unilatéralement" décider de bloquer cette somme, du fait de ces réserves, en avertissant l'entrepreneur bien sûr pour éviter que ce dernier ne pense que je veuille manquer à mon obligation de le payer, et libérer ladite somme à achèvement des travaux?

Je souhaite être irréprochable dans la démarche et ne prêter le flanc à aucune possibilité de contestation, cela va de soi.

En vous remerciant encore,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Belle journée à vous,

Tom

Par **Dervosmeister Tom**, le **13/08/2018** à **12:41**

*Je rajoute la précision suivante:

Le contrat de construction prévoit bien cette possibilité (consignation des 5% restants)...mais chez un consignataire convenu entre les 2 parties.
Hors, cela n'a pas été abordé lors de la réception de la maison et l'établissement du pv de réception comportant les diverses réserves, l'entrepreneur m'enjoignant de régler la somme restante sous quinzaine.

Aussi je pense qu'il ne sera pas trop heureux si je compte bloquer cette somme. Et fera tout pour que cela ne se passe sans "encombres".
Si toutefois je peux encore le faire...

Par **Philp34**, le **13/08/2018** à **13:18**

Bonjour Tom,

[citation]Le contrat de construction prévoit bien cette possibilité (consignation des 5% restants)...mais chez un consignataire convenu entre les 2 parties[/citation]
Cela est dans ma réponse, l'accord des parties. Le reste importe peu.

Mais rien ne vous dit que ces travaux reportés en raison des congés ne seront pas exécutés dans les délais prévus.

Informez votre constructeur que son défaut verra l'application des termes du contrat à ce sujet qui sont siens.

Par **Dervosmeister Tom**, le **13/08/2018** à **13:32**

Bonjour Philp34,

Quel risque j'encours si je décide néamoins de faire consigner cette somme sans accord préalable?

Certes, rien ne me dit que ces travaux ne seront pas exécutés... mais compte tenu de ce que je constate autour de moi, et quelque soit le constructeur, rien ne dit qu'ils seront exécutés comme il faut, voire tout court (et c'est bien dommage).

Je viens de télécharger le dossier à compléter auprès de la Caisse des Dépôts et

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Consignations, et avertirai le constructeur de ma démarche, si cette dernière est dénuée de risques.

Merci de vos précieux conseils!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés